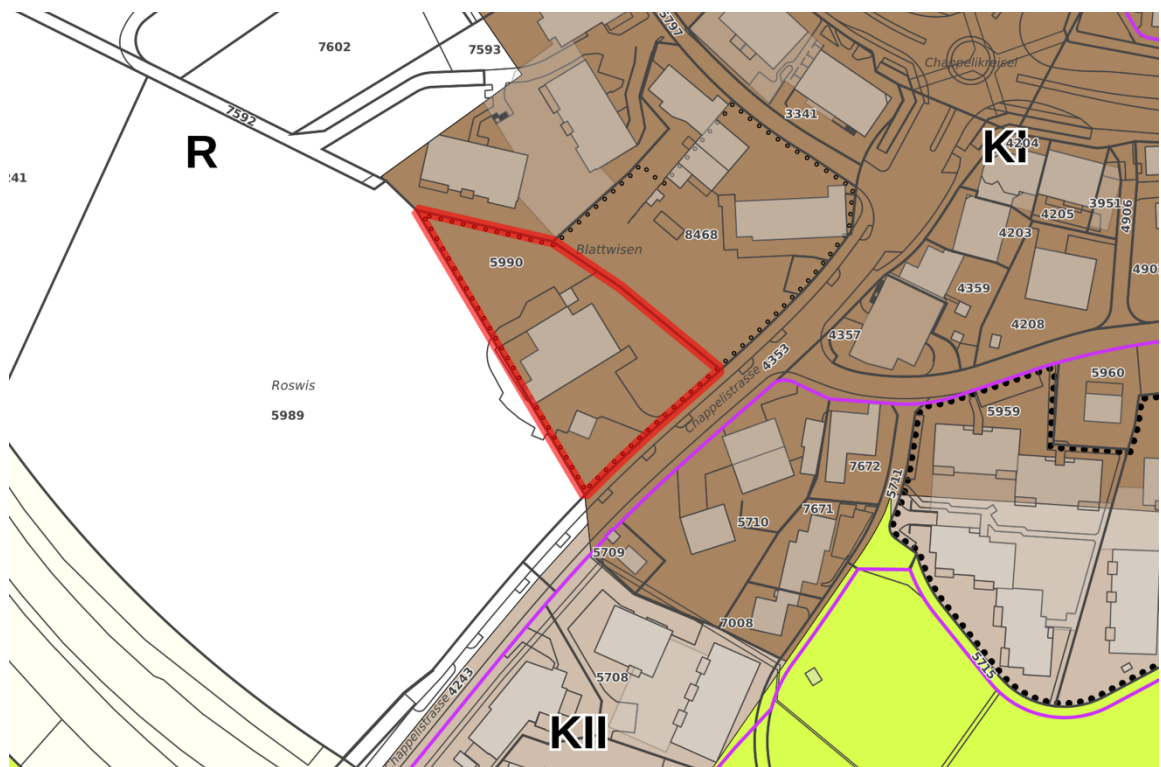


Mehrwervermittlung bei Gestaltungsplanpflicht

Erläuterungen

Bericht vom 4. September 2024
Gemeindeverwaltung Volketswil

FP RE



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
www.fpre.ch

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

+41 31 348 70 00
bern@fpre.ch
www.fpre.ch

1 Erläuterungen

1.1 Ausgangslage

Auf der Parzelle Kat.-Nr. 5990 in Volketswil wird basierend auf einem Richtprojekt ein Gestaltungsplan gemäss § 83 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) erarbeitet. Der Gestaltungsplan weicht in der Geschossigkeit, Fassadenhöhe und beim Mehrlängenzuschlag von der Grundordnung ab. Weder in der Grundordnung noch gemäss Gestaltungsplan gibt es jedoch eine Ausnützungs- oder Baumassenziffer. Es ist somit nicht klar, ob mit dem neuen Gestaltungsplan Planungsvorteile geschaffen werden.

Bei einem Planungsvorteil wird gemäss Art. 39b der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Volketswil (BZO) eine Mehrwertabgabe fällig.

Fahrländer Partner, nachfolgend FPRE, wurde von der Gemeinde Volketswil beauftragt zu prüfen, ob mit dem neuen Gestaltungsplan Planungsvorteile geschaffen werden, die zu einer Mehrwertabgabe führen würden.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

1.2.1 Kanton Zürich: Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

Bemessung des Mehrwerts § 3.

1 Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme.

1.2.2 Kanton Zürich: Mehrwertabgabeverordnung (MAV)

2. Abschnitt: Bemessung des Mehrwerts, A Grundsätze

§ 6. Der Verkehrswert gemäss § 3 Abs. 1 MAG entspricht dem Erlös, der bei einer Veräusserung im freien Handel am massgebenden Stichtag gemäss § 3 Abs. 2 MAG hätte erzielt werden können.

1.3 Immobilienökonomische Grundlagen

1.3.1 Landwert

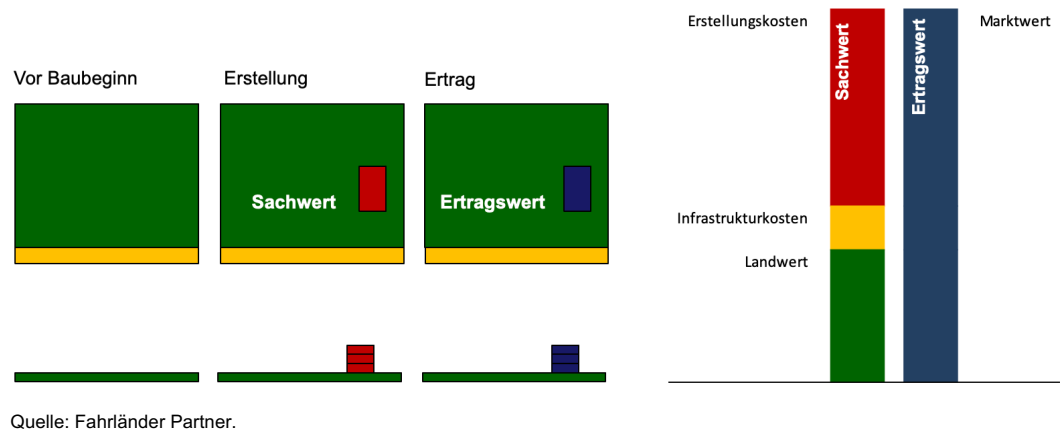
Der Verkehrswert eines Grundstücks bzw. der Landwert ist ein Sonderfall des Marktwertes. Sein Wert bestimmt sich über die Möglichkeiten, auf diesem Grundstück Erträge zu erwirtschaften. Die Höhe dieser Erträge ist abhängig von der Nutzungsart (Wohnen, Büro, Verkauf, etc.), dem Nutzungsmass (Quadratmeter Geschossfläche) und der Lagequalität auf dem Grundstück.

1.3.2 Landwertermittlung

Die Ermittlung von Landwerten kann anhand von unterschiedlichen Methoden erfolgen, beispielsweise anhand von statistischen Werten, von hedonischen Modellen, der Lageklassenmethode oder anhand von Vergleichswerten. In der Regel erfolgen Landwertermittlungen heute aber anhand der sogenannten Residualwertmethode. Dabei werden vom Ertragswert einer Liegenschaft Erstellungskosten und Infrastrukturkosten in Abzug gebracht. Was übrig bleibt, das Residuum, entspricht dem Landwert.

Nachfolgend findet sich eine schematische Darstellung der Landwertermittlung anhand der Residualwertmethode.

Landwertermittlung anhand der Residualwertmethode



Zur Ermittlung der Landwerte werden damit Flächen benötigt, um sowohl Ertragswerte als auch Erstellungskosten herleiten zu können.

1.4 Erläuterungen zur Gestaltungsplanpflicht

1.4.1 Grundlagen

Die Gemeinde kann ein bestimmtes Areal unter Gestaltungsplanpflicht stellen. Die Gestaltungsplanpflicht ist im Zonenplan und in der Bauordnung grundeigentümergebunden festgelegt. Die Grundeigentümer werden damit verpflichtet, zur Realisierung eines Bauvorhabens zuerst einen Gestaltungsplan vorzulegen, der den Vorgaben und Bedingungen der Gemeinde Rechnung trägt.

Zum Beispiel:

- die Sicherung eines öffentlichen Rad- und Gehwegs;
- die Sicherstellung einer hochwertigen Bebauung und einer hochwertigen Aussenraumgestaltung;
- den Nachweis zur Einhaltung von Grenzwerten der Lärmschutzverordnung.

Der Gestaltungsplan beinhaltet in der Regel sowohl Rechte als auch Pflichten.

- **Recht**
Ein Recht besteht beispielsweise darin, eine raumplanerisch erwünschte Verdichtung festzulegen.
- **Pflicht**
Eine Pflicht besteht beispielsweise darin, eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität, Wegverbindungen, Velowege oder Mobilitätskonzepten zu sichern.

1.4.2 Gestaltungsplanpflicht bei Mehrwertermittlungen

Wie eingangs beschrieben, werden zur Einschätzung der Landwerte im aktuellen und neuen Recht Flächen benötigt, um sowohl Ertragswerte als auch Erstellungskosten herleiten zu können.

Besteht unter aktuellem Recht eine Gestaltungsplanpflicht, kann ohne Richtprojekt kein Nutzungsmass festgelegt werden. Das bedeutet, es müsste auch im aktuellen Recht ein entsprechendes Richtprojekt vorliegen. Liegt ein solches nicht vor, muss zwischen den nachfolgend aufgeführten drei Fällen unterschieden werden:

- Gestaltungsplanpflicht ohne Rechte;
- Gestaltungsplanpflicht mit definierten Rechten;
- Gestaltungsplanpflicht mit undefinierten Rechten.

1.5 Auswirkungen der Gestaltungsplanpflicht auf die Mehrwertermittlung von Parzelle 5990

Würde es sich beim aktuellen Gestaltungsplan auf Parzelle 5990 um einen Gestaltungsplan ohne Rechte handeln, richtet sich die Festlegung des Mengengerüsts im aktuellen Recht nach der aktuellen Bau- und Zonenordnung (BZO). Der Mehrwert kann damit als Differenz zwischen den Mengengerüsten im aktuellen Recht (BZO) und im neuen Recht (Richtprojekt) ermittelt werden.

Würde es sich beim aktuellen Gestaltungsplan um einen Gestaltungsplan mit definierten Pflichten handeln, beispielsweise eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer, bestimmen diese die Festlegung des Mengengerüsts im aktuellen Recht. Der Mehrwert entspricht dann der Differenz zwischen den Mengengerüsten im aktuellen Recht (BZO, ergänzt durch definierte Rechte) und im neuen Recht (Richtprojekt).

Im aktuell gültigen Gestaltungsplan auf Parzelle 5990 werden weder Rechte noch Pflichten beschrieben. Auch in der Bau- und Zonenordnung finden sich keine Hinweise zum Nutzungsmass. Es handelt sich deshalb um eine Gestaltungsplanpflicht mit undefinierten Rechten. Für die Mehrwertermittlung heisst das, dass eine Festlegung von zulässigen Flächenmengen im aktuellen Recht nur über ein Richtprojekt erfolgen kann. Die Rahmenbedingungen dieses Richtprojekt müssten aber denjenigen im neuen Recht entsprechen. Damit sind die Mengengerüste im aktuellen und neuen Recht identisch und es entsteht kein Mehrwert.

Gemäss unserem Wissensstand ist die beschriebene Fragestellung rechtlich nicht gelöst. Es bestehen lediglich die eingangs beschriebenen Usancen.